

开周：话楼市 低价房 能否物美价廉 房地：预测试楼市温度 楼市首季理性畅旺 选择适合自己的房产投资模式 众说：央行收紧房地产信贷 天能办好房产证吗 北京 南京 办房产证各有烦恼
卖创新 发展 楼市寻求新突破 房地：风云 沪杭房价终于平静下来了 吗 土地材料助力宏观调控 土地材料调控见成效 违规园区 违规项目 纷纷下马 北京 房价暴涨 深圳 楼市寻求突破 房地：风云 沪杭房价终于平静下来了 吗 土地材料助力宏观调控 土地材料调控见成效 违规园区 违规项目 纷纷下马 北京 房价暴涨 深圳 楼市寻求突破
何在 北京 上海 深圳 我的明天是你吗 记者观察 深圳房价 部分城市住房困难 生活状况调查纪实 集体断供 房价下跌 开发商面临大 亿资金抄底楼市 神秘买家 浮出水面 无理由退房 开发商老曲新唱 能否根治观望 京沪深三地
的牛头能按得住 破解深圳房价之谜 谁推高 深圳房价 部分城市住房困难 生活状况调查纪实 集体断供 房价下跌 开发商面临大 亿资金抄底楼市 神秘买家 浮出水面 无理由退房 开发商老曲新唱 能否根治观望 京沪深三地
探寻楼市背后的风云变幻 直击楼市谜点 中国房地：辨析拐点 金融危机下的中国楼市走向 你方唱罢我登场 中国房企上演资本的故事 资本的盛宴 凌晨四点 这里为什么排起了长队 普通住宅 凭什么一个月能赚六十万 小小书报亭
怎么汇集了 大量交易信息 楼市疑云再起 热点地区探房价 买房还是观望 中国财经报道特别调查 试探楼市何方 揭秘地王 宏观经济 信贷政策 土地供应 住房需求 2010 年房地产市场 左右房价的八大问号 空置我心 关门 换地儿 开业 中介演绎离奇
怎样倾斜 供求关系会发生变化 保障性住房力度有多大 一手房价格走向如何 十字路口 消费是出手还是等待 中国财经报道论坛 中国楼市 2011 年目标 2010 楼市浮云已经散去 后调控时代 房价是涨是跌 符合国情的房地产 市场 保障房 商品房 齐头并进 2011 楼市大幕已经开启 中国
三部曲 拒绝 拒绝 造假 记者遭遇麻辣五味汤 新政百日 看楼市阴暗面 中国财经报道 打开经济问号 坚硬的中介 调控 保障 2010 楼市试探中前行 涨价 降价 2011 市场走向何方 调控政策将如何延续 金融杠杆又将面临怎样的调整 上百位
整 上百位地王 巨头 数十位专家 学者 一场纵横楼市的饕餮盛宴 2010 中国财经报道论坛 中国楼市 2011 年目标 2010 楼市浮云已经散去 后调控时代 房价是涨是跌 符合国情的房地产 市场 保障房 商品房 齐头并进 2011 楼市大幕已经开启 中国
有保障吗 2010 万套保障房任务 能否按时完成 公租房到底保障了谁 哪里是公租房建设的瓶颈 看公租房亮相 保障房时代的喜与忧 中国楼市风向 建房价 分配 退出 保障房怎么才能有实效 转 保障房：管理难题如何破解
到底有多少影响 调控两年 对楼市影响几何 北京 上海 两地记者楼市调查 调控下的京、沪楼市 为什么要交房产税 房产税要怎么交 房产税征收按照哪个版本征收 多视角剖析房产税 中国财经报道 为您打开中国楼市的回响
吗 100 万套保障房任务 能否按时完成 公租房到底保障了谁 哪里是公租房建设的瓶颈 看公租房亮相 保障房时代的喜与忧 中国楼市风向 建房价 分配 退出 保障房怎么才能有实效 转 保障房：管理难题如何破解
大影响 调控两年 对楼市影响几何 北京 上海 两地记者楼市调查 调控下的京、沪楼市 为什么要交房产税 房产税要怎么交 房产税征收按照哪个版本征收 多视角剖析房产税 中国财经报道 为您打开中国楼市的回响
楼市 低价房 能否物美价廉 房地：预测试楼市温度 楼市首季理性畅旺 选择适合自己的房产投资模式 众说：央行收紧房地产信贷 天能办好房产证吗 北京 南京 办房产证各有烦恼
发展 楼市寻求新突破 房地：风云 沪杭房价终于平静下来了 吗 土地材料助力宏观调控 土地材料调控见成效 违规园区 违规项目 纷纷下马 北京 房价暴涨 深圳 楼市寻求突破
何在 北京 上海 深圳 我的明天是你吗 记者观察 深圳房价 部分城市住房困难 生活状况调查纪实 集体断供 房价下跌 开发商面临大 亿资金抄底楼市 神秘买家 浮出水面 无理由退房 开发商老曲新唱 能否根治观望 京沪深三地
的牛头能按得住 破解深圳房价之谜 谁推高 深圳房价 部分城市住房困难 生活状况调查纪实 集体断供 房价下跌 开发商面临大 亿资金抄底楼市 神秘买家 浮出水面 无理由退房 开发商老曲新唱 能否根治观望 京沪深三地
探寻楼市背后的风云变幻 直击楼市谜点 中国房地：辨析拐点 金融危机下的中国楼市走向 你方唱罢我登场 中国房企上演资本的故事 资本的盛宴 凌晨四点 这里为什么排起了长队 普通住宅 凭什么一个月能赚六十万 小小书报亭
怎么汇集了 大量交易信息 楼市疑云再起 热点地区探房价 买房还是观望 中国财经报道特别调查 试探楼市何方 揭秘地王 宏观经济 信贷政策 土地供应 住房需求 2010 年房地产市场 左右房价的八大问号 空置我心 关门 换地儿 开业 中介演绎离奇
怎样倾斜 供求关系会发生变化 保障性住房力度有多大 一手房价格走向如何 十字路口 消费是出手还是等待 中国财经报道论坛 中国楼市 2011 年目标 2010 楼市浮云已经散去 后调控时代 房价是涨是跌 符合国情的房地产 市场 保障房 商品房 齐头并进 2011 楼市大幕已经开启 中国
三部曲 拒绝 拒绝 造假 记者遭遇麻辣五味汤 新政百日 看楼市阴暗面 中国财经报道 打开经济问号 坚硬的中介 调控 保障 2010 楼市试探中前行 涨价 降价 2011 市场走向何方 调控政策将如何延续 金融杠杆又将面临怎样的调整 上百位
整 上百位地王 巨头 数十位专家 学者 一场纵横楼市的饕餮盛宴 2010 中国财经报道论坛 中国楼市 2011 年目标 2010 楼市浮云已经散去 后调控时代 房价是涨是跌 符合国情的房地产 市场 保障房 商品房 齐头并进 2011 楼市大幕已经开启 中国
有保障吗 2010 万套保障房任务 能否按时完成 公租房到底保障了谁 哪里是公租房建设的瓶颈 看公租房亮相 保障房时代的喜与忧 中国楼市风向 建房价 分配 退出 保障房怎么才能有实效 转 保障房：管理难题如何破解
到底有多少影响 调控两年 对楼市影响几何 北京 上海 两地记者楼市调查 调控下的京、沪楼市 为什么要交房产税 房产税要怎么交 房产税征收按照哪个版本征收 多视角剖析房产税 中国财经报道 为您打开中国楼市的回响



楼市

李敏 / 著



财经记者 10 年手记

百态背后的层层玄机 直击楼市谜点 中国房地：辨析拐点 金融危机下的中国楼市走向 你方唱罢我登场 中国房企上演资本的故事 资本的盛宴 凌晨四点 这里为什么排起了长队 普通住宅 凭什么一个月能赚六十万 小小书报亭 怎么
汇集了 大量交易信息 楼市疑云再起 热点地区探房价 买房还是观望 中国财经报道特别调查 试探楼市何方 揭秘地王 宏观经济 信贷政策 土地供应 住房需求 2010 年房地产市场 左右房价的八大问号 空置我心 关门 换地儿 开业 中介演绎离奇三部曲
拒绝 躲避 造假 记者遭遇麻辣五味汤 新政百日 看楼市阴暗面 中国财经报道 打开经济问号 坚硬的中介 调控 保障 2010 楼市试探中前行 涨价 降价 2011 市场走向何方 调控政策将如何延续 金融杠杆又将面临怎样的调整 上百位
地产巨头 数十位专家 学者 一场纵横楼市的饕餮盛宴 2010 中国财经报道论坛 中国楼市 2011 年目标 2010 楼市浮云已经散去 后调控时代 房价是涨是跌 符合国情的房地产 市场 保障房 商品房 齐头并进 2011 楼市大幕已经开启 中国
财经报道论坛 与您一同打开房价走势的回响 保障房 能圆百姓的住房梦吗 保障房 到底离我们有多远 中国财经报道 讲述 保障房进行时 房价是涨是跌 符合国情的房地产 市场 保障房 商品房 齐头并进 2011 楼市大幕已经开启 中国
2011 万套保障房任务 能否按时完成 公租房到底保障了谁 哪里是公租房建设的瓶颈 看公租房亮相 保障房时代的喜与忧 中国楼市风向 建房价 分配 退出 保障房怎么才能有实效 转 保障房：管理难题如何破解
影响 调控两年 对楼市影响几何 北京 上海 两地记者楼市调查 调控下的京、沪楼市 为什么要交房产税 房产税要怎么交 房产税征收按照哪个版本征收 多视角剖析房产税 中国财经报道 为您打开中国楼市的回响
对房价到底有多大 影响 调控两年 对楼市影响几何 北京 上海 两地记者楼市调查 调控下的京、沪楼市 为什么要交房产税 房产税要怎么交 房产税征收按照哪个版本征收 多视角剖析房产税 中国财经报道 为您打开中国楼市的回响

图书在版编目 (CIP) 数据

凸凹楼市：CCTV财经记者10年手记 / 李敏著. —

北京：现代教育出版社，2013.1

ISBN 978-7-5106-1525-2

I. ①凸… II. ①李… III. ①新闻报道 - 作品集 - 中国 - 当代②房地产业 - 概况 - 中国 IV. ①I253②F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字 (2012) 第278479号

凸凹楼市——CCTV财经记者10年手记

作 者 李敏
出版发行 现代教育出版社
地 址 北京市朝阳区安华里504号E座
邮 编 100011
电 话 (010) 64256130
传 真 (010) 64261675

责任编辑 杜晓沫
美术编辑 吴谦聆
封面设计 张起铭
印 刷 三河市文阁印刷厂
开 本 710mm × 1000mm 1/16
印 张 28.25
字 数 360千
版 次 2013年1月第1版
印 次 2013年1月第1次印刷

书 号 ISBN 978-7-5106-1525-2
定 价 39.80元

版权所有 侵权必究



楼市

十年楼市，是充满历史感的话题；

十年楼市，是老百姓住房梦想的地方；

十年楼市，让政府反思，让开发商反思，让购房人反思。

序

当李敏把《凸凹楼市》的手稿送给我看时，我很高兴！高兴他作为专业的财经记者，能将他多年关于中国房地产市场报道的调查分析整理成书与读者分享！

在建设专业财经频道的过程中，一批像李敏这样优秀的有着多年专业知识积累的资深财经记者脱颖而出，用他们深入一线的调查和纵观行业的全方位观察，记录了中国经济的发展脉络。李敏作为CCTV财经频道《中国财经报道》栏目的记者，多年从事房地产调查报道，目睹了中国房地产市场几十年的沧桑巨变，有着第一手的鲜活的追踪采访记录。同时，作为连续四届“CCTV《中国财经报道》房地产论坛”的总导演，对中国房地产政策调整、专家论述、房企状况有着深入了解。本书正是从一个新闻记者独特的角度对中国房地产市场进行了一个较为全面的观察解读。

这本书也让我感受到了财经记者的执着和坚守及对普通百姓乃至整个社会强烈的责任感。作为一名专业财经记者，其甘愿忍受寂寞的坚守值得敬佩，我支持这种真诚，这种执着，这种坚持！并鼓励更多的财经频道记者继续对新闻工作的热忱。这本书体现的不单是中国楼市的一段历史，更是一位优秀财经记者奉献自己、贡献社会的精神、态度。

我不会对这本书做更多的讲述，因为本书的内容，需要读者自己来阅读，来品味，来思考，这段对中国楼市10年起伏动荡的记录，揭示了楼市乱象浮华背后隐藏的很多深层次问题，没有修饰，没有噱头，有的只是对民生的关注，对人性的关怀。

新闻报道可以见证、记录历史，本书是客观记录中国楼市发展过程中的一个驿站。《凸凹楼市》这样一本细心观察、深入调查、用心记录、以守望者的视角通过对10年楼市政策与现象的解读与剖析，向关注楼市发展、关注政策走向、关注民生保障的人们提供了一份客观、公正的梳理，也是给这个需要思考的时代，提供一份关于中国房地产市场的清醒认识。

韩青

2012.11.25 北京

目 录

上篇 十年楼市，十年“涨升”

第一章	2003—2004 “管严土地，看紧信贷”	2
	2003年	2
	2004年	16
第二章	2005—2006 “增加供给，减少需求”	33
	2005年	33
	2006年	41
第三章	2007 当楼市遭遇了股市	46
	2007年	46
第四章	2008—2009 金融危机却给房价松了绑	71
	2008年	71
	2009年	92
第五章	2010—2012 从“抑制”到“遏制”	127
	2010年	127
	2011年	157
	2012年	160
	房地产业十年“洗牌”说	220

中篇 保障房的前世今生

一、提案明星：郭松海	227
二、上海：中低价商品房向我们走来	230
三、“前世今生”保障房	234
四、楼市迎来“双核时代”	239
五、保障房：春天交响曲	244
六、保障房进行时	251
七、建设资金：几家欢乐几家愁	262
八、管理难题：住宅产业化的“瓶颈”	279

下篇 论坛，房地产的“华山论剑”

一、2008：金融危机下的中国楼市走向	293
二、2009：盘点中国楼市（上）	302
三、2009：盘点中国楼市（下）	314
四、2010：探索中国楼市（上）	321
五、2010：探索中国楼市（下）	331
六、2011：中国楼市风向（上）	340
七、2011：中国楼市风向（下）	353

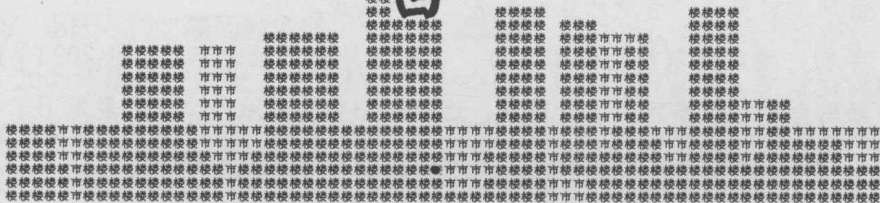
人物特稿

幸福红色——孟晓苏	376
坚守“绿贞操”——冯仑	379
蓝色人生——卢铿	383
挑战“橙色”风险地带的战士——黄怒波	388
金色的“淘金传奇”——许健康	394

“透明”的职业经理人——毛大庆	399
横空出世的地产“黑马”——许家印	404
地产商的“青苹果”情结——张宝全	409
稳健的褐色徒步者——凌克	414

附

十年房地产调控政策汇编	419
用心：一个记者成功的秘诀	436
守望·远航	438
后记	439



十年楼市，十年“涨升”

第一章 2003—2004 “管严土地，看紧信贷”

2003年

2003年元旦，社会上对中国楼市的传言甚多，投资风险的猜想，楼市降价的预测，中国房地产“泡沫论”之说等等，在北京、杭州、广州、深圳，以及上海等地引发了“房地产业泡沫说”的大讨论。

年初，建设部就把这一年定为“中国房地产理性之年”。把2003年房地产市场的调控和整顿作为工作重点，这给2003年的房地产市场发展定下了一个基调，同时也意味着，一些热点地区的楼市将会被调控和整顿。

一、2003话楼市：开局呈现“供需两旺”

2003开局之年，中国房地产市场的大幕刚刚拉开，各地的开发商们携巨资和新的建设理念，在北京、天津、上海、成都、重庆等大城市安营扎寨，大批中介、物业公司也在这个市场上争相抢滩设点。面对即将被瓜分的楼市“蛋糕”，有人预测2003年的房价“血拼”将集中在住房的性价比上。

2003年一季度，全国商品住宅开发、建设和销售继续呈现平稳发展的势头，商品房销售非常红火。国家统计局公布了1-3月份房地产开发投资增长34.9%，商品房的销售额比同期也增长了52.7%。其中，九成的商品住宅销售给了个人。房地产投资对2003年中国经济的拉动达到了2个百分点左右，房地产的投资和消费的增长，也推动了2003年的中国经济持续增长。

投资和销售“两旺”的房地产市场就连业内人士都感到“惊讶”。

1. “杭州的房子卖疯了”

浙江杭州的楼市是首当其冲的楼市热点。我们来到了被称为“人间天堂”杭州。

进入2003年，“杭州的房子卖疯了”几乎成了楼市中的一个常用语。2003年初在杭州房地产交易会上，杭州八大城区和周边地区的48个新楼盘同时亮相交易会，交易会现场如同一个超大售楼处，看房、选房、买房的人把展厅挤了个水泄不通，从现场销售价格来看，房价仍然保持居高不下的势头。

售楼小姐们一边卖力地推销自己的楼盘，一边告诉我们；现在卖每平米1.5万元算是比较划算的。这是交易会上的优惠价格，今天是最后一天，明天就闭幕了，而多数来看房的老百姓对不断上涨的房价怨声不断。

一位看房人对我们讲，现在杭州市区商品房的价格在每平米6000元以上，市郊的房价也要每平米3000-4000元。就连经济适用房的房价也在水涨船高，1998年开盘的“南都德家”商品房，当时每平米2800元，四年后与“南都德家”小区一河之隔的经济适用房“佳丽新苑”的房价已经超出了许多。

2003年随着杭州把“土地拍卖和招投标”列为地方法规，拆迁安置的市场化以及城市化的推进，杭州房价可说是涨多降少，如何给百姓提供物美价廉的住房，成为摆在是杭州市政府面前的一道难题。

人们抱怨杭州这两年房价攀升得快，是因为杭州市的土地价拍卖太高。但中国房地产协会秘书长顾云昌认为：杭州的房价还会稳步地攀升。杭州楼市之所以出现高房价问题，就是因为许多投资客进入楼市炒房。温州、台州来杭州大量购买商品住房的，必然引起杭州楼市升温，温州“购房团”跑到杭州来买房，一出手就是一栋一栋楼地买，杭州人看温州人买房赚了钱，便也开始学着买房，向银行借钱，用贷款买房，造就了一批炒房的投资客。投资炒房扰乱市场供需平衡，造成楼市供不应求的假现象，这种购房需求不是真正的实际需求，而是一种虚拟需求。房价快速上涨，不正常的楼市波动提醒着当地政府注意。

2. 探访北京楼市

不仅是长三角地区，说起房价，也不能不说到北京的楼市，2002年北京

城区商品住房均价每平方米4570元，是全国房价平均值的两倍多，2003年1月9日，北京市统计局的数据显示：2002年房价比2001年平均房价每平米价降了780.6元，作为京城房地产价格晴雨表的伟业指数，也大胆预测2003年北京房价是降价的趋势。

于是，北京房价的涨跌就成2003年北京楼市的一个悬念。

从2002年下半年以来，一向是铺天盖地的房地产广告开始悄然隐退，而以往从不出手的经济适用房项目，却大手笔地走上了报纸的地产广告版面，公然与商品住房争夺购房者。

2003年北京市经济适用房的总体供给量为1133.7万平米，朝阳区以348万平米排在第一位，占总体供给量的30.7%；其次是丰台区，供给量为290万平米，占总体供给量的25.6%；昌平以250万平米的供给量排在第三位，占总体供给量的22.1%。

2003年北京市经济适用房总体均价为3511元/平米，其中宣武区均价为4500元/平米；其次是石景山区，均价为3855元/平米；丰台区紧随其后，达到3764元/平米；朝阳区、昌平区、大兴区的均价为3375元/平米、2617元/平米和2280元/平米。

在北京排队买经济适用房绝对不是新闻。经济适用房的价格优势有效地阻击商品房价格，北京商品房价格不得不由每平米8000元降到每平米5000元。

走访中，今典集团董事长张宝全坦言，如今楼市是“微利可图”，北京众多项目的税收占到开发商盈利的50%以上，开发商的营销费用大都控制在8%—10%，净利润大都在10%以下，有的商品房项目只是赚个吆喝钱，要想真正把房价降下来，房地产商们自己说了不算。

张宝全预言，面对这种微利甚至无利的楼市局面，2003年的房地产行业将会重新“洗牌”，北京现有的4000多家房地产企业，会有近30%被淘汰或整合，2003年房地产企业间的兼并、重组在所难免。

其实，北京楼市，在全国确实具有特殊性。在京城每平米8000元以上的高档别墅有排队购买的现象，每平米4000—5000元的中档公寓房也有排队购买的现象，而2000—3000元中低价格的经济适用房，也会出现连夜排队购买的现象。那么为什么在这个市场里会有这么丰富多彩的现象？

顾云昌提醒：纯粹从供求关系来看，现在北京市场会出现什么问题呢？政府部门、开发商和投资客2002年已经意识到了，就是住房结构性的过剩。现在在北京楼市出现的问题是中、高档价位的房子偏多，中低档的偏少。在这样的情况下，如果市场加大中、低档住房的供应量，那么，这个市场就会可持续地发展。

2003年北京楼市成交量究竟怎样呢？4月18日，我们来到了北京天坛公园北门的“北京市房地产交易所”。

700平米的北京市商品房交易大厅，汇集了北京商品房销售的所有信息，在交易大厅里，前来办理销售许可证的开发商们，正在排队办理新楼开盘所必需的售房手续。

2002年还是以别墅、大户型为主的销售市场，2003年却突然转了风向，100平米两室一厅的房子在市场上热卖，中、小户型住房供应量的加大，也刺激了购买力的增加。新年伊始，各家楼盘销售都很旺，站在队尾的北京天鸿宝房地产销售经理肖亚荣给我们解释说：

交易所负责人手中的数字显示，从2003年初以来办理商品房销售合同的人就不断增多。交易所中的6名工作人员每人都要负责近50个房地产项目的申请销售登记，2003年仅一季度北京上市新楼盘就达到144个，而2002年同期只有82个。一季度北京市商品房销售总数为2.71万套，总面积为305万平方米，销售总额155.8亿元。销售中异军突起的中档楼盘凭借其实用和质朴的特色，越来越来受到购房人青睐，并已经成为今后一段时间商品房市场成交的主流楼盘。

建设部把2003年称之为房地产业的理性之年，同时提出要加强对于房地产市场的宏观调控力度。顾云昌对政府如何来规范房地产市场，怎么来调控楼市？说出了自己的判断。

首先，加强对土地供应的宏观调控，比如一些地方房地产供应加大了，土地供应方面应该收量，如果供不应求的地方，土地要放量，土地的调控非常重要，这是调控的源头；第二，就是金融部门，防止房地产一旦出现问题对金融的影响，同时，加强加大经济适用住房的建设开发。中国楼市是结构性问题，如何把结构调整得更好一点，使更多的中等收入家庭能够进入市场买房

子，或者再加大开放二级住房市场，使中低收入家庭都能进入市场买房子。

顾云昌强调，住宅作为新的国民经济增长点，是拉动内需的一个热点，这个作用千万不能轻视了。

2003年政府还相继推出各项配套政策和措施，并运用经济手段和必要的行政手段，严格控制高档房地产项目，适度增加普通住宅和经济适用房的供应。政府对房地产市场的宏观调控也已经初见成效，住房供需结构基本趋于合理。

中房集团董事长孟晓苏分析说：

2002年开始，北京的房地产市场的调控就是“从有效供应开始关注有效需求”，2003年比2002年住房销售总量要好，这是一个不争的事实，这就证明了“有效供应提高、刺激了有效需求的增大”。使房地产市场出现了一种持续稳定的销售张力，这种张力会在2003年成为楼市销售市场的主旋律，使北京楼市迎来一个比较良好的、乐观的供销两旺市场表现。

我们看到这种购房的积极性，其实在2002年下半年就已经有所显现，面向中等收入家庭的楼盘销售旺势，从2002年末一直持续到2003年，2002年商品房销售增长就达到48%。这种积极的购房能量，将会持续到2003年。

但值得注意的是房地产投资、销售有着极强的区域性特点，其增长速度各有不同。如上海、杭州的城市消费增长快，商品房销售增长高，商品房积压量少，房价攀升很快，销售上形成供求两旺的局面。而北京、广州、深圳的商品房销售虽然也在增长，但销售增幅并不大，目前商品房积压量比较多，商品房的结构也急需调整。西部地区商品房供求两旺，开发投资和销售增长适度。

顾云昌向我们提醒到：

2003年一季度GDP增长近10%，在这种环境下对整个经济的拉动是非常明显的，房地产对GDP的拉动是2个百分点左右。房地产的增长首先是得益于宏观经济形势比较好，老百姓收入增长比较快速，更重要的原因是住房制度改革，这种能量的释放，压抑多年的个人买房积极性迸发出来。特别指出的是百姓买房前几年主要集中在高收入者、中高收入者买房，现在开始进入了大众、百姓买房的时代。也就是说，中等收入乃至中低收入家庭进入了住房市场购买经济适用房，有效需求的释放，是促使销售面积增长的主要原因。

其次，得益于政府房地产市场政策的引导，开发商主动适应市场需求，调整了住房供应结构。就是开发商根据住房市场的需求，生产更多的满足，中等收入家庭乃至中低收入家庭需要的居住产品。比如经济适用房、中等价位适合老百姓消费住房，从而刺激了老百姓的有效需求。“有效供应刺激了有效需求”的政策引导，住房结构的调整，再加上银行的信贷支持，以及老百姓消费理念的改变都是造成2003年房地产开发投资、销售面积连续攀升的原因。也可以说中国房地产市场又迎来了一个“黄金之年”。

对房地产行业发展有着多年研究的顾云昌，对2003年中国经济一季度房地产的增长速度流露出内心的喜悦和吃惊。一季度房地产投资比去年同期增长了34.9%，商品房销售面积增长了52.7%。这个数字令顾云昌很吃惊！原来判断中国房地产已经热了5年了，而且过去几年平均开发投资增长在20%左右，销售面积平均增长20%-25%，能继续保持这样的增长速度就不错了。顾云昌对眼前的2003年一季度有这么高的增长率表示太出乎意料了。

从2003年房地产市场的开局来看。全国房地产供求总量基本平衡，住房品质有较大提高，商品房销售价格走势与整体宏观经济发展基本吻合，没有出现大起大落，呈现理性、健康的发展态势。人们寄希望中国房地产的步伐更加理性、稳健。而对房地产商来说，意味着这一年是激情燃烧、理性回归的一年。

二、楼市投资客

2003年随着楼市复苏，与商铺投资、写字楼投资相似的商品房投资，逐渐成为个人理财的热点。近年来，由于股市表现不佳、涨幅不大，再加上银行利率的几次下调，一些投资人将目光转向商品房买卖和房屋租赁市场。

年初，北京东四环边“炫特区项目一期”开盘，红遍天的东部小户型项目让时任炫特区销售总监的郭玉山声名鹊起，准确的客户定位，抓住了北京东部地区40至70平米小户型的市场空白，加上营销策略的成功，炫特区一跃成为2003年经典的楼盘之一。我们在售楼处看到前来看房、买房的人络绎不绝，签约现场真是热闹。

“炫特区项目一期1000多户基本上已经售罄，这里面有相当一部分都是买做投资的，有的购房人不止买一套房，买两、三套的不在少数”。现场的销售总监郭玉山介绍说。

据了解，2003年1季度北京二手房交易总量达4867套，已占全市售房总量的17.9%。尤其是3月份受北京市鼓励二手房市场交易的相关政策的影响，仅一个月二手房交易就达1200套。

而2002年北京二手房全年交易总量不到7000套，销售面积近30多万平方米。北京二手房交易量远比活跃的长三角地区的上海、杭州少得多，2002年上海二手房市场年销售面积已经达到1000万平方米。

北京东部CBD地区高档楼盘投资性的买家最少不低于30%，像朝阳园等比较好的小区，置业者中不低于50%的投资者是想通过买房以后作为不动产，靠租金回报，靠以后物业的升值来实现自己投资保障。

我们在北京朝阳区的一家二手房门店，遇见了一位在全国购置有十几套商品住房的舒可心先生。

常来二手房门店寻觅房产投资商机的舒先生，原来是大学教师，1985年下海经商，1997年国内出口形势严峻，眼看着外贸生意越来越不好做，舒先生果断决定把自己在深圳外贸公司全部卖给朋友，将所有资金投入购买商品房上。

从1997年就陆陆续续在北京、上海、深圳等地购置了房产，舒先生回忆说：1999年到2001年这三年是北京楼市投资最好的机会，商品房出租市场与楼市供需基本上是平衡的。当时自己想投资商品住房，通过租赁住房的方式来取得收益，自己盘算着北京、上海、深圳等地住房租赁市场也刚刚起步，这种形式住房租赁市场最少也要有五年的好光景，但实际上只有三年。当初买房子采用的是与房地产商做特殊按揭形式，先首付六成、五成，剩下做三年按揭。

舒先生向我们详细解释了投资住房的秘诀，用按揭买房是以小博大，但在中国不太适合用按揭投资，更不适合高成数的按揭投资，这样风险相当大。自己当时按揭三年就还清，证明自己是成功的。商品房投资有许多回报渠道，一种是房子本身涨价，就像股票一样，买房、卖房实现商品房投资回报，而与股票买卖不同的是，商品房还可以通过房屋租金的收入实现商品房投资回报。